

Bad Lippspringe

# Gepflegte Erdgeschosswohnung in bester Kurstadtlage

Objektnummer: 25040009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25040009   |
| Wohnfläche   | ca. 63 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2001       |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 169.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse                                                                              |

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 78.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

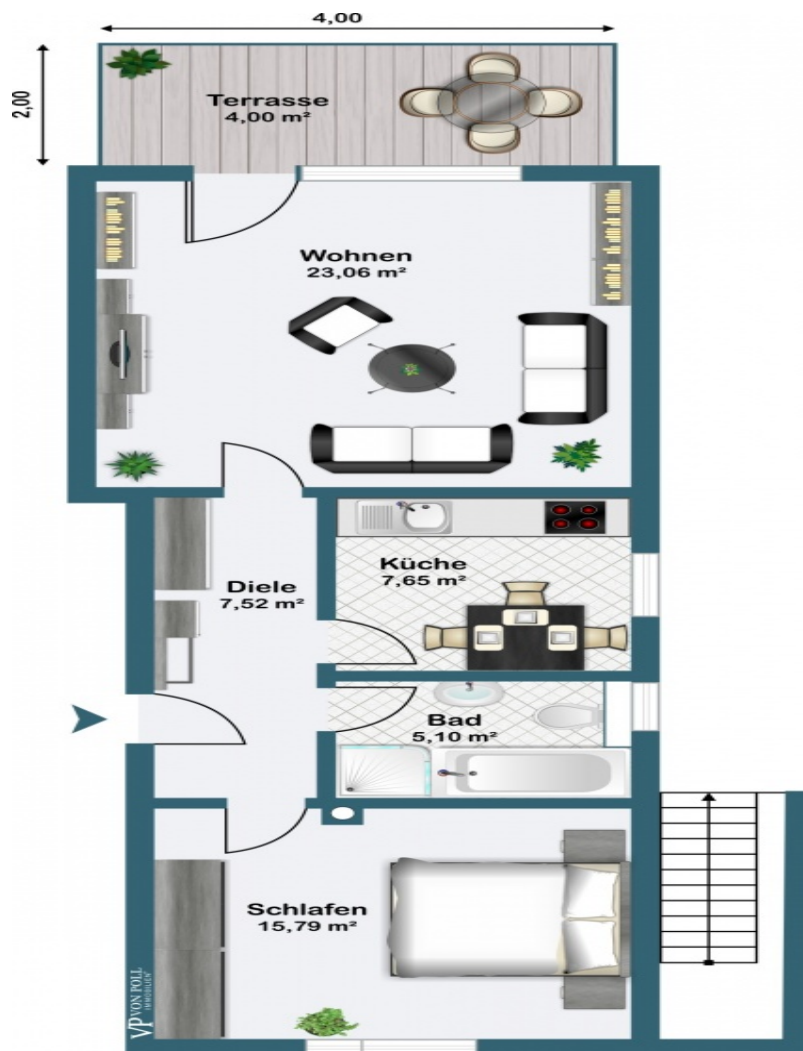


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines überwiegend durch die Eigentümer genutzten Mehrfamilienhauses (sieben Parteien) in sehr ruhiger Lage von Bad Lippspringe. An das helle Wohnzimmer grenzt die lauschige Terrasse mit eigenen Blumenbeeten und einer Hecke als Sichtschutz. Das Badezimmer ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der eigene Kellerraum, ein PKW-Stellplatz sowie weitere Gemeinschaftsräume runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage direkt am Kurwald
- gepflegter Zustand
- elektrische Rolläden
- eigener PKW Stellplatz
- eigener Kellerraum
- Fahrradkeller, Gemeinschaftswaschraum
- altersgerecht
- eigene Terrasse mit Beet und Hecke
- Fußbodenheizung im Badezimmer

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bester Lage von Bad Lippspringe. Die Innenstadt, Kurparks, Westfalen-Therme sowie Schulen, Ärzte, Apotheken, Bushaltestelle und alle Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Schritte entfernt. Paderborn erreichen Sie mit dem Auto oder per Bus in nur 15 Minuten. Die ostwestfälische Kleinstadt mit ihren aktuell etwa 15.000 Einwohnern liegt in einer von der Natur einmalig verwöhnten Landschaft. Im Norden locken Eggegebirge und Teutoburger Wald zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren. Direkt daran anschließend, im Süden, bildet sich die malerische Silhouette der Senne mit ihrer urwüchsigen Heidelandschaft ab. 2017 war Bad Lippspringe Ausrichter der Landesgartenschau. Der gesamte Ort wurde dadurch erheblich aufgewertet. Wer einen ausgedehnten Spaziergang unternehmen möchte, wird den städtischen Kurwald mit seinen insgesamt mehr als 25 km steigungsfreien Wegen schnell mögen. Für ausgiebige Wandertouren empfiehlt sich der nahegelegene Hochwald. Alle Dinge des täglichen Lebens können Sie in Bad Lippspringe erledigen. Eine weitere Besonderheit ist das eigene Rathaus, das mit allen Ämtern einen sehr bürgernahen Service bietet.

**Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 78.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25040009 - 33175 Bad Lippspringe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)